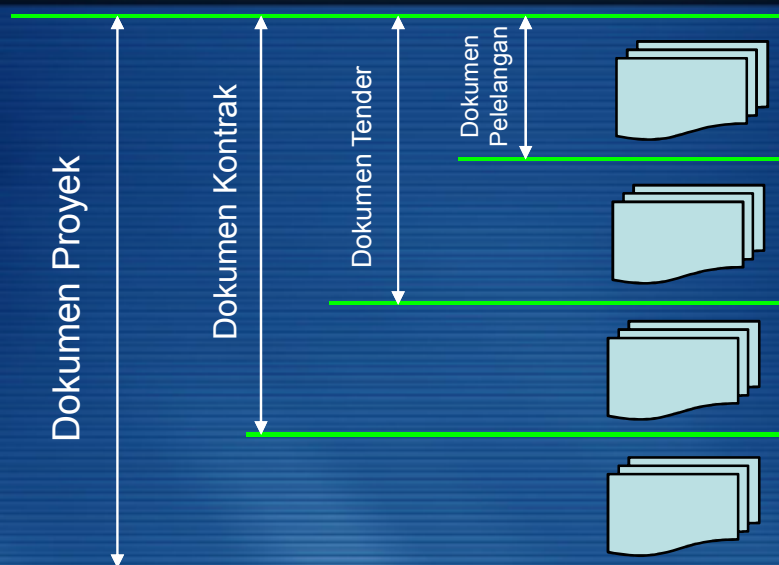
- **DOKUMEN-DOKUMEN PROYEK**
- **KONTRAK**

Dokumen Pelelangan

- Gambar-gambar bestek
- RKS (Rencana Kerja dan Syarat-Syarat) / Spesifikasi Teknis
- KAK / TOR (untuk jasa konsultansi)
- Daftar Kuantitas dan Harga / *Bill of Quantity* (BQ)
- Dokumen Lelang
- Lampiran-lampiran : contoh surat penawaran, contoh format surat jaminan
- HPS/OE (tidak dijadikan satu bendel, hanya nilai total saja yang diumumkan)

Dokumen Tender

Dokumen Pelelangan + :

- Addendum Dokumen Lelang
- Berita Acara Penjelasan Pekerjaan

Dokumen Kontrak

Dokumen Tender + :

- Berita Acara Klarifikasi
- Berita Acara Pembuktian Kualifikasi
- Berita Acara Evaluasi
- Berita Acara Hasil Pelelangan
- Surat Penunjukan Penyedia Barang/Jasa (SPPBJ)
- Surat Jaminan Penawaran

Dokumen Proyek

Dokumen Kontrak + :

- Surat Jaminan Pelaksanaan
- Surat Perjanjian Kerja/Kontrak (nilai pekerjaan > Rp 200 juta) atau Surat Perintah Kerja (nilai pekerjaan < Rp 200 jt)
- Surat Perintah Mulai Kerja (SPMK)
- Berita Acara : Pemeriksaan Bersama (Mutual Check/MC), Rapat, pemeriksaan pekerjaan

Dokumen Proyek

- Addendum Kontrak atau *Contract Change Order* (CCO)
- Perubahan Kontrak / Amandemen Kontrak
- BA Serah Terima 1 / *Provisional Hand Over* (PHO)
- As Built Drawing
- Surat Jaminan Pemeliharaan
- BA Serah Terima 2 / *Final Hand Over* (FHO)
- Gambar Legger

Macam-Macam Gambar

1. **Gambar Prarencana (*Preliminary Drawings*)**
   Utk memberikan konsepsi kasar dr ide yg akan dilaksanakan; bila pek. akan dilelangkan dg sistem *Design & Build Contract* dan *Negotiated Contract*.
2. **Gambar Bestek/Gambar Perencanaan/DED (*Detailded Engineering Design*)**
   Digunakan untuk menghitung dan mengajukan penawaran pada waktu pelelangan, sementara gambar disainnya belum selesai.
3. **Gambar Proyek (*Site Drawings*)**
   Terdiri dari gambar-gambar arsitektur, struktur, ME, plumbing, sanitasi & utilitas.

Macam-Macam Gambar

4. **Gambar Kerja (*Shop Drawings/Detailed Working Drawings*)**
   Disebut juga gambar pelaksanaan atau gambar rancang bangun, yang merupakan gambar yang dibaca oleh pekerja-pekerja lapangan.
5. **Gambar Jadi (*As Built Drawings*)**
   Semua perubahan dan perbaikan dari gambar-gambar kerja didokumentasikan dalam dalam gambar akhir yang disebut *As Built Drawings*.

KONTRAK

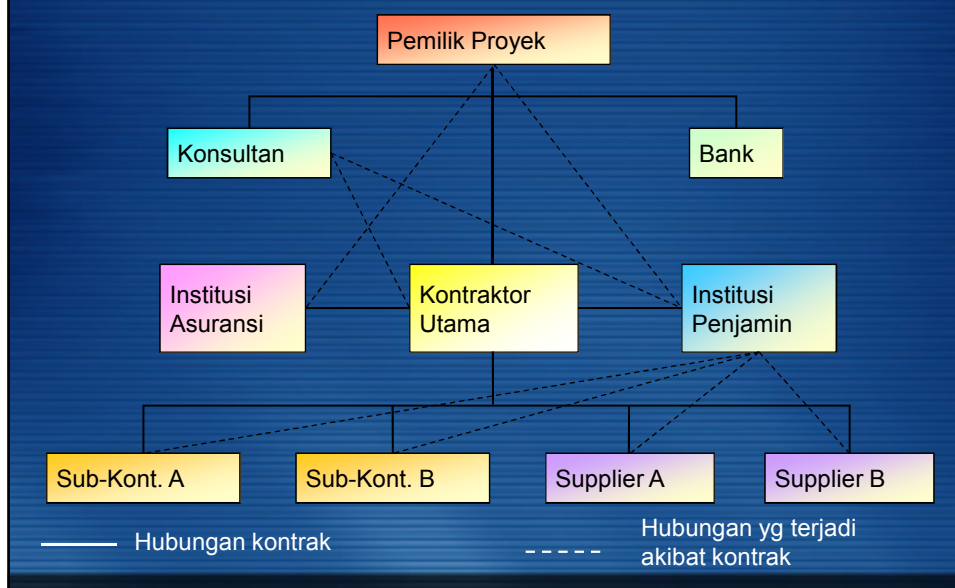
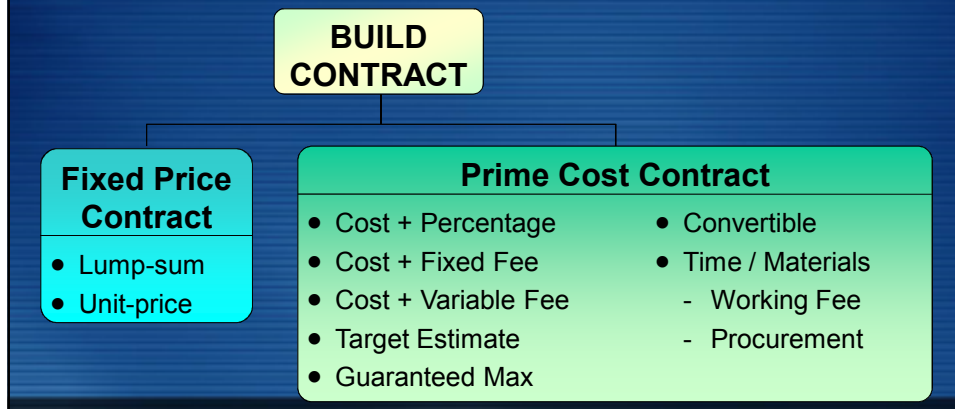
Apakah Kontrak itu ?
Kontrak adalah perjanjian tertulis antara dua pihak atau lebih yang telah saling menyetujui untuk mengadakan suatu transaksi.
Tidak semua persetujuan dan transaksi dibuat dalam bentuk kontrak.

KONTRAK

Transaksi dilanjutkan dengan kontrak bila :

1. Saling menyetujui (*mutual consent*).
2. Ada penawaran dan penerimaan (*offer and acceptance*).
3. Adanya resiko bagi masing2 pihak yang membawa akibat penting apabila tidak diantisipasi.

Hubungan Kontrak dlm Proyek Konst.

Jenis-Jenis Kontrak
JENIS-JENIS KONTRAK
PEREKAYASAAN DAN KONSTRUKSI
BUILD CONTRACT
DESIGN & BUILD CONTRACT
DESIGN/MANAGEMENT CONTRACT
A
B
C
A
B
C
A
B
C
A = pemilik pekerjaan (owner)
B = konsultan perencana/designer (A/E, Architec/Engineer)
C = kontraktor (pemborong)

BUILD CONTRACT
Menitikberatkan kepada implementasi dr rencana disain proyek yg sudah ada.
Tugas pemborong hanya membangun saja.
Build Contract dapat dibagi dalam dua kategori :
BUILD CONTRACT
Fixed Price Contract
Lump-sum
Unit-price
Prime Cost Contract
Cost + Percentage
Cost + Fixed Fee
Cost + Variable Fee
Target Estimate
Guaranteed Max
Convertible
Time / Materials
- Working Fee
- Procurement

Fixed Price Contract

Kontraktor menyelesaikan pekerjaan berdasarkan harga yang disetujui (fix) dan pelaksanaannya berdasarkan bestek (dokumen tender) yang telah ditetapkan.

Hal-hal yang fix adalah : gambar, bestek, desain, harga.

Keuntungan bagi pemilik :

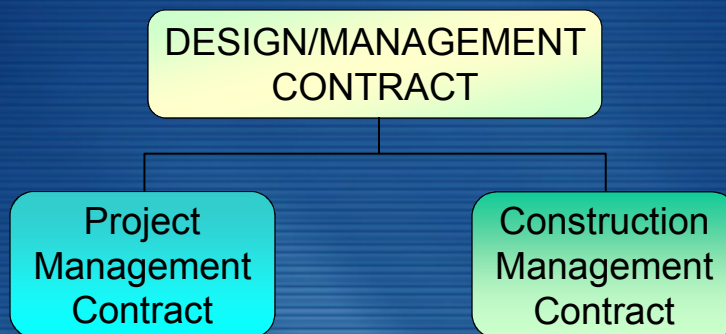
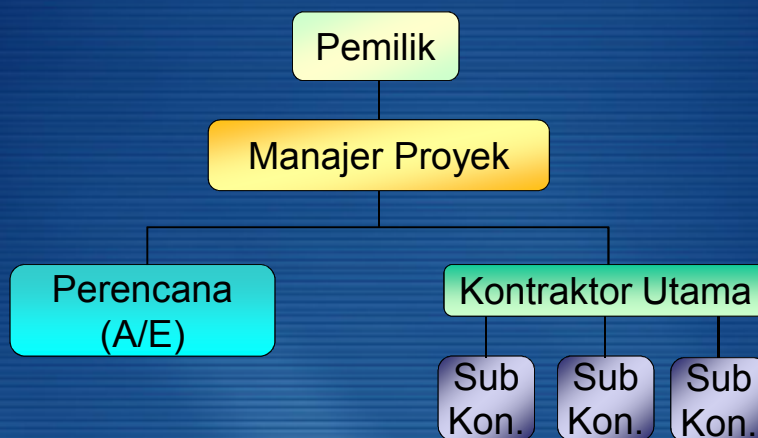
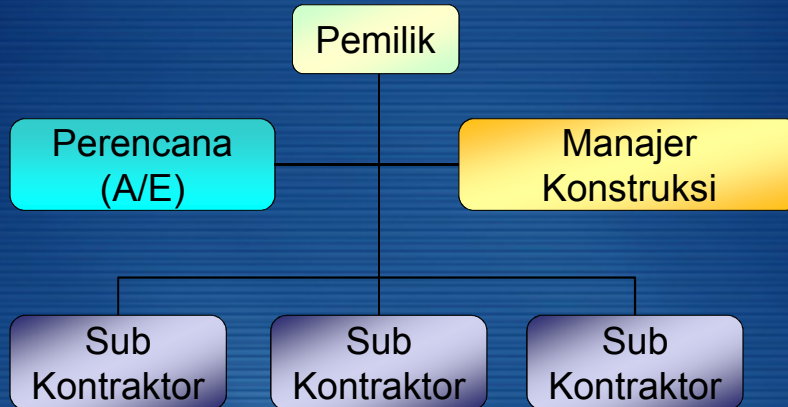
- Biaya pada awal & akhir pekerjaan yg akan dikeluarkan diketahui secara pasti.
- Harga yang bersaing dari para kontraktor dengan cara pelelangan.

DESIGN AND BUILD CONTRACT

Pada kontrak ini, kontraktor yg membuat disainnya (rencana proyek) sekaligus melaksanakan berdasarkan keahliannya, umumnya kontraktor yang memiliki reputasi internasional.

Keuntungan pemilik dengan sistim ini :

– Disain yang baik dan memberikan manfaat bagi pemilik, meskipun belum tentu yang termurah harganya.
– Hanya berurusan dengan sebuah organisasi yang menangani perencanaan + pelaksanaan.

DESIGN / MANAGEMENT CONTRACT
Mulai dari idea, definisi proyek, konsep-konsep proyek, studi kelayakan, pra rencana, sampai kepada monitoring pengawasan pekerjaan fisik dan penyiapan manual operation & maintenance-nya diserahkan kepada Konsultan.
DESIGN/MANAGEMENT CONTRACT
Project Management Contract
Construction Management Contract

DESIGN / BUILD CONTRACT
Project Management Contract
Pemilik
Manajer Proyek
Perencana (A/E)
Kontraktor Utama
Sub Kon.
Sub Kon.
Sub Kon.

DESIGN / BUILD CONTRACT
Construction Management Contract
Pemilik
Perencana (A/E)
Manajer Konstruksi
Sub Kontraktor
Sub Kontraktor
Sub Kontraktor

BENTUK KONTRAK KONSTRUKSI
Bentuk Konrak
Aspek Perhit. Biaya
Aspek Perhit. Jasa
Aspek Cara Pembayaran
Aspek Pemba-gian Tugas
1. Fixed Lump Sum Price
2. Unit Price
3. Gabungan Lump Sum & Unit Price
1. Cost without fee
2. Cost + Fee
3. Cost + Fixed Fee
1. Monthly payment
2. Stage payment
3. Contractor's Full Prefinanced
1. Kontrak Konvensional
2. Kontrak Spesialis
3. Rancang Bangun (Design/Build)
4. EPC
5. BOT/BLT
6. Swakelola / Force Account

BENTUK KONTRAK KONSTRUKSI

A. Aspek Perhitungan Biaya

Bentuk kontrak didasarkan pada cara menghitung biaya pekerjaan yang akan dicantumkan dalam kontrak.

1. Fixed Lump Sum Price (Kontrak Harga Pasti)

Dalam perhitungan biaya, volume pekerjaan yang tercantum dalam kontrak tidak boleh diukur ulang.

2. Unit Price (Kontrak Harga Satuan)

Volume pekerjaan yg tercantum dlm kontrak hanya merupakan perkiraan dan akan diukur ulang untuk menentukan volume pekerjaan yg benar-benar dilaksanakan.

BENTUK KONTRAK KONSTRUKSI

B. Aspek Perhitungan Jasa

Bentuk kontrak didasarkan perhitungan jasa yang akan dibayarkan oleh Pengguna Jasa kepada Penyedia Jasa.

1. Cost Without Fee (Biaya Tanpa Jasa)

Penyedia Jasa hanya dibayar biaya pekerjaan yg dilaksanakan tanpa mendapatkan imbalan jasa.

2. Cost + Fee (Biaya + Jasa)

Penyedia Jasa dibayar seluruh biaya untuk melaksanakan pekerjaan ditambah jasa (biasanya dalam % dari biaya pelaksanaan).

BENTUK KONTRAK KONSTRUKSI

3. Cost + Fixed Fee (Biaya + Jasa Pasti)

Kontrak ini hampir sama dengan Cost + Fee, namun jumlah imbalan/jasa Penyedia Jasa suah pasti dan tetap walaupun biaya pelaksanaan berubah.

BENTUK KONTRAK KONSTRUKSI

C. Aspek Cara Pembayaran

Bentuk kontrak didasarkan cara pembayaran atas pekerjaan yang telah dilaksanakan oleh Penyedia Jasa.

1. Monthly Payment (Pembayaran Bulanan)

Prestasi Penyedia Jasa dihitung setiap akhir bulan dan prestasi yg diakui dibayar sesuai dengan yg prestasi yg telah dicapai tersebut.

2. Stage Payment (Pembayaran atas Prestasi)

Pembayaran kpd Penyedia Jasa berdasarkan kemajuan prestasi pekerjaan yg dicapai sesuai dg ketentuan dlm kontrak.

BENTUK KONTRAK KONSTRUKSI

3. Contractor's Full Prefinanced (Pra Pendanaan Penuh dari Penyedia Jasa)

Penyedia Jasa harus mendanai dahulu seluruh pekerjaan sesuai kontrak.

Setelah pekerjaan selesai 100% dan diterima oleh Pengguna Jasa, barulah Penyedia Jasa mendapatkan pembayaran sekaligus (95% dibayarkan, 5% ditahan untuk retensi).

BENTUK KONTRAK KONSTRUKSI

D. Aspek Pembagian Tugas

Bentuk kontrak didasarkan pembagian tugas dari para pihak yang terikat dalam kontrak.

1. Kontrak Konvensional

Pengguna Jasa menugaskan kepada Penyedia Jasa untuk melaksanakan suatu pekerjaan.

Biasanya diperlukan 3 kontrak terpisah :

1) Kontrak Perencanaan
2) Kontrak Pelaksanaan (Pekerjaan Konstruksi)
3) Kontrak Pengawasan

BENTUK KONTRAK KONSTRUKSI

2. Kontrak Spesialis

Pelaksanaan pekerjaan konstruksi dibagi-bagi dan dibuat kontrak dengan Penyedia Jasa sesuai dengan keahliannya, misalnya :

- Pekerjaan pondasi
- Pekerjaan *Upper Structure*
- Pekerjaan telekomunikasi
- Pekerjaan mekanikal & elektrikal
- Pekerjaan lift
- Pekerjaan arsitektural

BENTUK KONTRAK KONSTRUKSI

3. Kontrak Rancang Bangun (Design Construct/ Build, Turnkey)

Penyedia Jasa melaksanakan perencanaan sekaligus pelaksanaan.
Bisa jadi perencanaan dilakukan oleh konsultan perencana, tapi konsultan perencana menerima tugas dari Penyedia Jasa

4. Engineering, Procurement & Construction (EPC)

Pada prinsipnya = Kontrak Rancang Bangun.

Kontrak Rancang Bangun utk konstruksi bangunan gedung, EPC utk industri minyak, gas bumi & petrokimia.

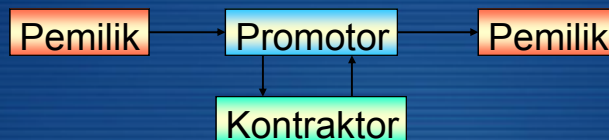
BENTUK KONTRAK KONSTRUKSI

5. BOT/BLT

BOT = Build-Operate-Transfer

BLT = Build-Lease-Transfer

Pemilik → Promotor → Pemilik

Promotor ⇅ Kontraktor

Promotor bertindak aktif :

- Menyediakan dana
- Membangun proyek
- Mengoperasikan dan menerima dana hasil operasi dalam jangka waktu tertentu.

Setelah berakhir jangka waktu tsb, promotor menyerahkan kepada pemilik.

BENTUK KONTRAK KONSTRUKSI

6. Swakelola

Sebenarnya Swakelola bukan suatu bentuk kontrak karena pekerjaan dilaksanakan sendiri tanpa memborongkan kepada Penyedia Jasa.

Namun biasanya tetap dibuatkan kontrak untuk pekerjaan ini dari PPK kepada pihak yang melaksanakan pekerjaan.